



Remete 62/A, 10 000 Zagreb  
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98  
Tel/Fax; 01 2301 783  
E-mail: [info@forb-nekretnine.com](mailto:info@forb-nekretnine.com)  
Web: [www.forb-nekretnine.com](http://www.forb-nekretnine.com)

Oznaka: TB-14/16  
U Zagrebu, ožujak 2016.

## ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č.br.1400/1; 1400/5 i 1401/7 k.o. Blato Novo**

Lokacija: **Zagreb, Jadranska avenija bb**

Naručitelj: **STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak**

Utvrđena tržišna vrijednost: **645.663,00 €** ili **4.889.607,00 kn**

Stalni sudski vještak  
za procjenu nekretnina:

Tihomir Begić, dipl.ing.

## 1. UVOD

Predmet procjene: Građevinsko zemlj. k.č.br.1400/1; 1400/5 i 1401/7 k.o. Blato Novo

Naručitelj: STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak

Datum očevida: 11.03.2016.

Datum kakvoće:11.03.2016. Datum vrednovanja:11.03.2016.

Ova procjena tržišne vrijednosti provedena je temeljem slijedećih pozitivnih zakona, propisa i napatka koji reguliraju područje vrednovanja nekretnina:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( N.N. br. 78/15 )
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji (n.N. br. 153/13)
- Podataka eNekretnina – Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- Podataka o etalonskoj vrijednosti izgradnje (N.N. br 100/12 i 59/10)
- Podataka nadležnih službi za utvrđenje cijena građevinskog zemljišta.
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Sve cijene izražene su u € ( eurima ) radi eliminiranja utjecaja inflacije.

Nakon utvrđenog stanja na predmetnoj nekretnini i preuzimanja raspoložive dokumentacije tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se prema stvarnom zatečenom stanju.

## 2. IDENTIFIKACIJA I VLASNIČKI STATUS

k.č.br.1400/1    z.k.ul. 50714 status (oranica Jadranska av.4.384 m<sup>2</sup>)  
k.č.br.1400/5    z.k.ul. 50795 status (oranica Jadranska av. 86 m<sup>2</sup>)  
k.č.br.1401/7    z.k.ul. 50172 status (livada Karlovačka cesta 100 m<sup>2</sup>)

K.O. BLATO NOVO

Vlasnički status: 1/1 MERKUR NEKRETNINE d.o.o., Kelekova br.18/A, Sesvete

Teret: NEMA, sukladno priloženom ZK izvadku

k.č.br. prema katastarskom operatu istovjetne kao u zk

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

k.č.br.1400/1, površine 4.383,00 m<sup>2</sup>, je neizgrađeno građevinsko zemljište, nepravilnog trapezastog oblika čija je najuža stranica položena uz Jadransku aveniju koja se nalazi sjeverno od predmetne parcele. Zapadno predmetna parcele graniči sa novoizgrađenim trgovačkim centrom Kaufland.

k.č.br.1400/5, površine 86,00 m<sup>2</sup>, je izgrađeno građevinsko zemljište, a u naravi je dio infrastrukture-prometnice i nalazi se uz sami kružni tok, koji je smješten južno od Jadranske avenije i između novoizgrađenog Kauflanda i Arena centra.

k.č.br.1401/7, površine 100,00 m<sup>2</sup>, je izgrađeno građevinsko zemljište, a u naravi je dio infrastrukture-prometnice i nalazi se u prometnici koja je smještena južno od noizgrađenog objekta Kauflanda, i koja se sapaja sa kružnim tokom.



### 4. TEHNIČKI PODACI

El.struja	-
Vodovod	-
Kanalizacija	-
Plin	-
Prometnice	-

Svi gore narečeni elementi nisu priključeni na predmetne parcele, ali se nalaze neposredno uz njih.

Za predmetno zemljište nije izdan akt o građenju: KLASA:350-01/16-002/127

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ODABIR METODE

POREDBENA METODA – eNekretnine Ministarstva graditeljstva-  
kupoprodaje preuzete od Porezne Uprave

### eNekretnine - korisnički podaci

Prostor Help [prostor.help@apis-it.hr]

Šest: sri 10.12.2015 10:40

To: info@forb-nekretnine.com

Poštovani,

omogućen Vam je pristup aplikaciji eNekretnine.

Direktna adresa aplikacije je:

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Prijavljujete se sa svojim korisničkim imenom i lozinkom.

Korisničko ime:

**tbegic**

Lozinka

### LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA – Crvena markica-PREDMETNA LOKACIJA



### ŽUTA MARKICE POREDBENE LOKACIJE

POREDBENE VRIJEDNOSTI ZA ZEMLJIŠTE

Građevinsko zemljište - Promet nekretnina	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID PN (PU)	2869633
Datum pregleda	11.3.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	16.09.2013
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	21.626.425,57
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	16300
Status podatka	Preuzeto od PU



Građevinsko zemljište - Promet nekretnina	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID PN (PU)	2815112
Datum pregleda	11.3.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	03.04.2013
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	2.218.564,12
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	2089
Status podatka	Preuzeto od PU



Građevinsko zemljište - Promet nekretnina	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID PN (PU)	2546549
Datum pregleda	11.3.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	02.01.2012
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	2.263.450,00
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1561
Status podatka	Preuzeto od PU



## 5.1 KOREKCIJA

NKP= 4.383,00 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Blato Novao	Blato Novo	Blato Novo	Blato Novo
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2016	4Q2013	1Q2013	1Q2012
Površina (m2)	4.383	16.300	2.089	1.561
Cijena (kn)	-	21.626.426	2.218.564	2.263.450
Cijena po m2	-	1.326,77	1.062,02	1.450,00

<b>Protok vremena</b>	1Q2016	4Q2013	1Q2013	1Q2012
HNB hedonistički index	81,2	79,5	88,3	100,7
Vremensko usklađenje	-	0,02%	-0,08	-0,19%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.355,14	976,63	1.169,22

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	4.383	16.300	2.089	1.561
(-20% do +20%)	-	-20%	10%	10%

<b>Namjena</b>	poslovna	poslovna	poslovna	stambena
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-20%

<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Pozicija</b>	periferni dio	periferni dio	periferni dio	periferni dio
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Ukupno korekcija</b>	-	20%	10%	-10%
Korigirana vrijednost po m2	<b>1.070,17</b>	1.084,11	1.074,29	1.052,10

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

## 5.2 VRIJEDNOST ZEMLJIŠTE

$$P = 4.383,00 \text{ m}^2 \times 1.070,17 \text{ kn} = 4.690.555,00 \text{ kn}$$

$$P = 86,00 \text{ m}^2 \times 1.070,17 \text{ kn} = 92.035,00 \text{ kn}$$

$$P = 100,00 \text{ m}^2 \times 1.070,17 \text{ kn} = 107.017,00 \text{ kn}$$

---


$$\text{UKUPNO: } 4.889.607,00 \text{ kn}$$

## 6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = 4.889.607,00 \text{ kn}$$

### 6.1 SVEUKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Red.br.	Opis	Iznos u €	Iznos u KN
1.	zemljište	645.663,00	4.889.607,00
2.	Neto vrijednost (1)	645.663,00	4.889.607,00
3.	PDV sukladno aktu o građenju	-	-
	<b>Ukupna vrijednost (2+3)</b>	<b>645.663,00</b>	<b>4.889.607,00</b>

## 7. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine u Zagrebu, Jadranska avenija bb, i to k.č.br. k.č.br.1400/1, z.k.ul.50714; k.č.br.1400/5, z.k.ul.50795 i k.č.br.1401/7, z.k.ul. 50172, k.o. Blato Novo, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine  $(4.383\text{m}^2 + 86\text{m}^2 + 100\text{m}^2)$   $4.569\text{m}^2$ , iznosi neto tržišne vrijednosti **4.889.607,00 kn**, što ukupna vrijednost iznosi:

**4.889.607,00**

(slovima: četrimilijunaosamstoosamdesetdevettisućašestosedamkuna)

ili **645.663,00 €**

(1€= 7,573 srednji HNB 11.03.2016.)

Zagreb, ožujak, 2016. godine

Stalni sudski vještak:  
Tihomir Begić dipl.ing.

## P R I L O Z I

- zk.izvadak
- p.l.
- fotodokumentacija